



# aktuell

## Magazin für Beraten – Planen – Bauen

12. Jahrgang

2002

### EINE NEUE ATTRAKTIVE ADRESSE:

**LÖHE 23**



Löhe 23



Bibliothek

Bibliothek, Tagungsräume, Direktionen, Archiv ... den multifunktionalen Neubau für das Diakoniewerk Neuendettelsau errichtete das HÖGNER BAUTEAM schlüsselfertig in einer Rekordbauzeit von nur 8 Monaten.

Im Oktober 2001 wurde die vorhandene Bausubstanz abgebrochen. Anfang November 2001 konnte mit den Aushubarbeiten für den Neubau begonnen werden.

Die Vorteile des HÖGNER BAUSYSTEMS erlebten viele Zuschauer bei der spektakulären Montage der Kellerwände. Innerhalb von 2 Tagen wurden 86 Kellerwände malerfertig, zentimetergenau montiert. Diese Arbeiten konnten trotz Schneefalls und eisigen Windes noch vor der Weihnachtspause abgeschlossen werden. Bereits beim Richtfest im März 2002 wurde der Liefertermin für die Bibliotheks-

einrichtung festgelegt und rechtzeitig vor Schuljahresende 2002 - 4 Wochen vor dem vertraglich zugesicherten Fertigstellungstermin - wurden Bibliothek und Archiv abgenommen und an das Diakoniewerk übergeben.

In nur einem Dreivierteljahr Bauzeit sind entstanden:

□ eine Bibliothek für das Schulzentrum sowie eine theologische Fachbibliothek mit ca. 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

- Zwei Tagungsbereiche mit Pausenbereich und Nebenräumen, ca. 480 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Zentralarchiv, ca. 450 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Büroflächen für die Direktionen Altenhilfe, Behindertenhilfe, Schule und Jugend, Zentraler Sozialer Dienst, Tagungsbereich Mitarbeiter, Fortbildung, ca. 900 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

**Gesamtnutzfläche: 2.810 m<sup>2</sup>**

Das neue attraktive Verwaltungs- und Tagungszentrum des Diakoniewerks wurde vom HÖGNER BAUTEAM zum Festpreis und zum vereinbarten Termin schlüsselfertig an das Diakoniewerk Neuendettelsau übergeben.

**BERATEN  
PLANEN  
BAUEN**

**VERKAUFEN  
VERWALTEN**

**HOCHBAU  
TIEFBAU**

SEIT 1893  
**ÜBER  
100  
JAHRE**



**HÖGNER**

**SYSTEM  
AM  
BAU**

**HÖGNER  
BAU GmbH**

BAUSTRASSE 5  
91564 NEUENDETTELSSAU  
TEL: 09874/6886-0  
FAX: 09874/1515  
hoegner@t-online.de  
www.hoegner-bau.de

# Stehvermögen wird sich lohnen; die Immobilie als Kapitalanlage

In den letzten Jahren haben wir an dieser Stelle des Öfteren über die Vorteile der Immobilie als Kapitalanlage und für die Altersvorsorge geschrieben.

Die bisherigen Aussagen stimmen nach wie vor insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass Aktien, festverzinsliche Wertpapiere und Lebensversicherungen in letzter Zeit keine Freude bereiten.

Bei den Aktien, besonders bei denen des Neuen Marktes aber auch bei etablierten Dax-Werten haben sich viele Anleger gründlich die Finger verbrannt. Der Wert dieser Papiere ist seit den Höchstständen um bis zu 100 % eingebrochen; verschiedene Aktien sind zwischenzeitlich billiger als eine Tapete. Die festverzinslichen Wertpapiere werfen derzeit äußerst niedrige Zinsen ab, selbst bei langen Laufzeiten. Die Lebensversicherungsgesellschaften „überbieten“ sich seit einiger Zeit mit Hiobsbotschaften und erklären den Versicherten, dass die avisierten Erlebensfall-Summen

hinter den Erwartungen zurückbleiben werden.

In diesem Umfeld erscheinen vermietete Immobilien als Bollwerk, da diese in ihrem Wert den starken Schwankungen nicht unterworfen sind. Allerdings sind Immobilien in den neuen Bundesländern oftmals nicht gut vermietbar; hier haben sich Anleger keine gute Rendite gekauft. Ein Trost für alle diese Anleger war die hohe Steuerersparnis, die sie erreichten. Unter dieser Prämisse erscheint manche Schiefelage in einem besseren Licht.

...und die Aussichten? Die Erstellung von neuen Wohnimmobilien ist in den alten und den neuen Bundesländern stark rückläufig. In den alten Bundesländern wird in Ballungsräumen bereits von Wohnungsnot gesprochen. Diese Situation wird langfristig dazu führen, dass **Mietvorstellungen des Vermieters** eher durchgesetzt werden können. Die Renditen werden deshalb steigen, weil die Bundesregierung und die Länder nicht

Konditionen für Hypotheken		
Zinsbindung Jahre	Nominalzins	Effektivzins
5	4,77	4,99
10	5,29	5,38
15	5,62	5,77
ges. Laufzeit	5,98	6,15
Stand: 20.11.2002 Quelle: Münchener Hypothekenbank eG. Aktuelle Konditionen abrufen unter: <a href="http://www.muenchener-hyp.de">www.muenchener-hyp.de</a>		

gewillt und in der Lage sind, diesen Zustand durch eine großzügigere Förderung zu verbessern. Aus den Etatansätzen der Länder kann unschwer erkannt werden, dass die Förderung von Mietwohnungen durch zinsgünstige Kredite eher zurückgenommen, denn ausgeweitet wird.

**Fazit:** Vorhandene Mietobjekte im Eigentum belassen; Käufe in guten Lagen vornehmen um die künftige Rente zu verbessern. Nach wie vor gilt: Eigenvorsorge tut not und Stehvermögen wird sich lohnen. **Diese Eigenvorsorge greift auch dann, wenn die Wohnung/das Haus selbst genutzt wird.**

## Immobilien Förderung...

...welche Änderungen sind zu befürchten?

Unser Staat benötigt Geld, viel Geld wie man unschwer den bisher bekannt gewordenen Änderungen entnehmen kann. Auch die Förderung des selbst genutzten Wohnungsbaus ist nicht tabu. Was endgültig geändert wird, Minderungen der Förderung sind mit Sicherheit zu erwarten. Es empfiehlt sich deshalb den für das nächste Jahr geplanten Kauf oder die Erstellung eines Hauses/einer Wohnung vorzuziehen. Beim Kauf dürfte ein notarieller Vertrag ausreichen, bei der Erstellung der Bauantrag. Die Informationen zu diesem Thema sollten Sie in den Medien laufend verfolgen (was heute gilt, gilt vielleicht morgen schon nicht mehr).

Um Ihnen einen Überblick zu verschaffen stellen wir die bisherige Förderung der **voraussichtlich künftigen** Förderung gegenüber.

Bisherige Förderung jeweils 8 Jahre	Geplante Förderung jeweils 8 Jahre
Fördergrundbetrag	Fördergrundbetrag
<b>Neubau:</b> 5 % der Herstellungs- oder Anschaffungskosten maximal 2.556 EUR	<b>Neubau:</b> Nur für Familie / Alleinerziehende mit Kind(ern) 1000,00 EUR
<b>Altbau:</b> 2,5 % der Anschaffungskosten maximal 1.278 EUR	<b>Altbau:</b> Nur für Familie / Alleinerziehende mit Kind(ern) 1000,00 EUR
<b>Ausbau bzw. Erweiterung der Wohnung: (z. B. Wintergarten)</b> 2,5 % aus 50 % der Ausbaukosten maximal 1.278 EUR	<b>Ausbau bzw. Erweiterung der Wohnung: (z. B. Wintergarten)</b> noch nicht bekannt
<b>Kinderzulage: Neu- u. Altbau, Erweiterung:</b> je Kind 767 EUR	<b>Kinderzulage: Neu- u. Altbau, Erweiterung:</b> je Kind 800,00 EUR
<b>Einkommensgrenzen des/der Antragsteller Antragsjahr und Vorjahr zusammen</b> ledig 81.807 EUR verheiratet 163.614 EUR je Kind zusätzlich 30.678 EUR	<b>Einkommensgrenzen des/der Antragsteller voraussichtlich Antragsjahr und Vorjahr zusammen</b> ledig 70.000 EUR verheiratet 140.000 EUR je Kind 20.000 EUR
<b>Ökozulage 8 Jahre</b> 461 EUR	<b>voraussichtlich gleichbleibend</b>
<b>Bisher konnten auch Singles und Rentner von der Förderung profitieren, dies wird künftig nicht mehr möglich sein. Diese Personengruppe muss sich also sputen, wenn sie noch in den Genuss der Förderung kommen will.</b> Stand: 20. 11. 2002	

**Es sagte...  
Karl Schiller, 1994:**

„Gerade in der Rezession zeigt sich, wie sich behördliche Reglementierungen wie Mehltau über das Wirtschaftsgefüge legen. Ein offensives Programm der ordnungspolitischen Bereinigung ist also fällig.“

# Einkommensteuer auf verkaufte, nicht selbst genutzte Immobilien

Der ganz dicke Hammer für Besitzer von vermieteten Immobilien, die dieser verkaufen will, ist glücklicherweise ins Regal gelegt worden. In den letzten Tagen hat die Koalition jedoch beschlossen, auf verkaufte, nicht selbst genutzte Immobilien, die älter als 10 Jahre sind, eine Steuer von 1,5 % vom Verkaufspreis (nicht Gewinn) anzusetzen. Ursprünglich war geplant worden, Gewinne aus verkauften Immobilien, egal wie lang diese im Besitz des Verkäufers waren, zu versteuern. Für Immobilien, die nach dem 21. 2. 2003 (?) angeschafft und später verkauft werden, soll der Gewinn pauschal mit 15 % versteuert werden.

Mit diesen abgemilderten Steuersätzen wird sicher ein dicker Brocken an Steuern in den Staatshaushalt fließen, der betroffene Verkäufer aber kann mit dieser Entscheidung besser leben als mit der zuvor angedachten (und natürlich veröffentlichten) Lösung. Die massiven Proteste gegen die ursprüngliche Besteuerung haben sicher dazu beigetragen

über dieses Thema noch einmal zu beraten. Die Tatsache, dass eine Immobilie insbesondere auch der Altersvorsorge dient war sicher ein Grund, die vorgesehene Besteuerung zu ändern.

Die niedrigen Zinsen und der Nachfrage-Überhang nach Mietwohnungen (siehe Aufsatz: Stehvermögen...) lassen

deshalb die Immobilie als „ruhender Pol“ in der Kapitalanlage erscheinen. Die derzeit niedrigen Zinsen sorgen einerseits bei der fremdfinanzierten Immobilie für eine höhere Rendite, andererseits sind diese für eine langfristige Kapitalanlage (Wertpapiere, Fonds u. a.) weniger attraktiv.

Stand: 20.11.2002

# Zinsen und Zinsentwicklung

Es wurde schon festgestellt, dass der jeweilige Zinssatz unter zwei Gesichtspunkten zu betrachten ist. Der derzeitige Zinssatz, der sich in der Nähe des langjährigen Tiefstandes (siehe Zinskurve) bewegt, ist für eine Geldanlage wenig attraktiv. Nur bei einer langfristigen Anlage in Anleihen und Pfandbriefen erscheinen die zu erlösenden Zinserträge maßvoll. Die niedrigen Sätze bergen allerdings die Gefahr eines Kursverlustes bei Anleihen und Pfandbriefen, wenn die Zinsen wieder einmal anziehen. Diese Gefahr besteht dann jedoch nicht, wenn die Papiere bis zur Endfälligkeit gehalten werden. Für diejenigen, die neu investieren, z. B. in eine Immobilie, ist der niedrige Zinssatz eine gute Gelegenheit, sich langfristig günstig einzudecken.

Diese günstige Eindeckung bringt Vorteile; die Rendite einer Immobilie ist nämlich nicht nur von den Anschaffungskosten, den Mieterträgen und der steuerlichen Behandlung abhängig sondern auch von den zu zahlenden Zinsen. **Je geringer die Zinsbelastung, desto höher die Rendite.**

Prognosen über die künftige Entwicklung der Zinssätze sind schwerlich möglich, wenn nicht sogar unmöglich oder unseriös. Die schwache Konjunktur und die mangelnde Bereitschaft der Verbraucher Geld auszugeben werden die Europäische Zentralbank (EZB) aber eher zu einer Zinssenkung statt einer Erhöhung zu bewegen. Ein Großteil dieser erwarteten Zinssenkung der EZB ist in den derzeitigen Zinssätzen sicherlich „eingepreist“. Eine längerfristige Seitwärtsbewegung mit leichter Tendenz nach unten kann deshalb erwartet werden. Auch in den USA (in der ja erst vor ein paar Wochen die Zinssätze kräftig gesenkt wurden) ist eine Erhöhung nicht zu erwarten.

Es sagte...  
**Lothar Späth vor Steuerberatern:**  
„Wenigstens bei Ihrer Berufsgruppe erreicht die Regierung ihr Ziel: Wachstum und Arbeit“  
Okt. 2002

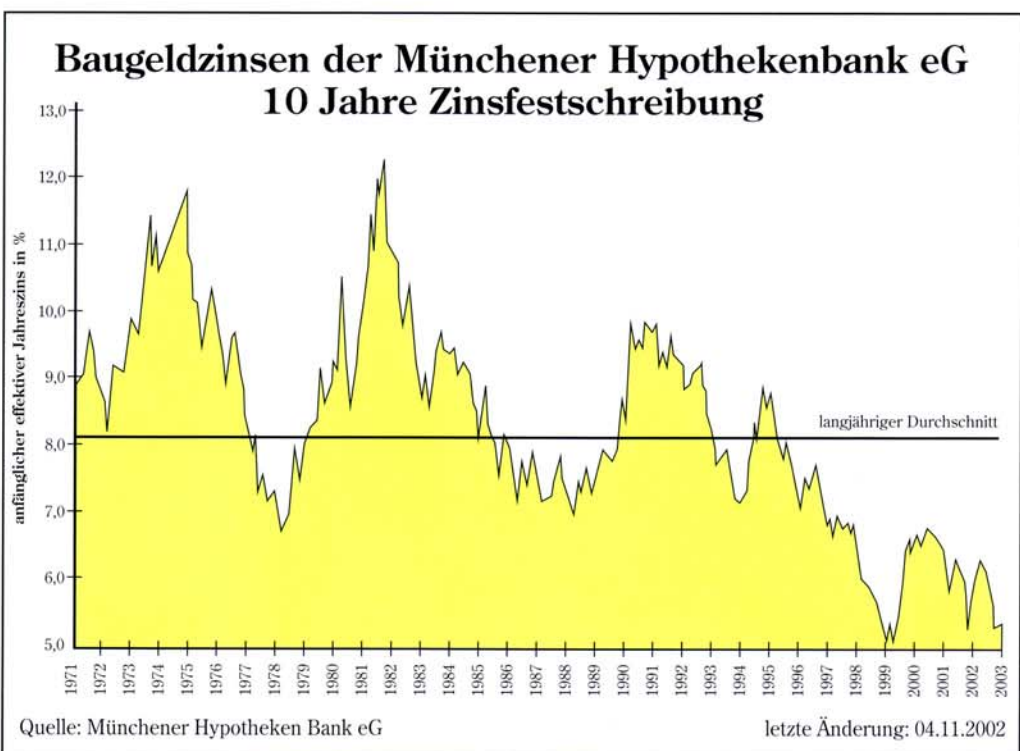
## Degressive Abschreibung ab 2003 gekippt?

Die Bundesregierung plant auch im Bereich der zu vermietenden Häuser und Wohnungen kräftige Einschnitte.

Bisher (seit 1.1.1996) war es möglich, im Jahr der Fertigstellung / des Kaufs und den folgenden 7 Jahren jeweils 5 % Abschreibungen auf die An-

schaffungs- oder Herstellungskosten vorzunehmen. Danach können 6-mal 2,5 % und dann 36 Jahre 1,25 % abgeschrieben werden. Ab 2003 ist vorgesehen, den Abschreibungssatz auf einheitlich 50 Jahre mal 2 % festzusetzen.

Geplante Vorhaben sollten deshalb vorgezogen werden.



# 1 JAHR KUSCHELWANDHAUS-WOHNEN

In der letzten Ausgabe "HÖGNER aktuell" haben wir über eine Produktinnovation unseres Fertigteilwerkes, die HÖGNER-KUSCHELWAND berichtet und deren Produktion, Vorteile und Funktion vorgestellt.

Da mittlerweile auch das zweite Kuschelwandhaus verkauft ist, möchten wir Ihnen heute die "Kuschelwand-Fortsetzung" bieten und einen Brief der Eigentümer in Auszügen veröffentlichen:

**Weitere Objekte - auf Wunsch auch mit Kuschelwand - entstehen derzeit in Neuendettelsau und Heilsbronn:**

## **Neuendettelsau Stettiner Straße:**

Kleine, ruhige und gemütliche Wohnanlage in gewachsenem Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und perfekter Verkehrsanbindung: Fünf 2 - 4 Zimmer-Wohnungen mit Garage, Keller, Terrasse bzw. Balkon.

## **Neuendettelsau Schleifweg, Nähe Neubaugebiet Froschlache:**

Doppelhaushälften oder Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücksflächen im Herzen von Neuendettelsau mit fußläufiger Anbindung an alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (z.B. Bäcker, Metzger, Schulen, Ärzte usw.).

## **Heilsbronn Bahnhofsteig:**

Planen Sie mit uns:  
Individuelles Einfamilienhaus nach Ihren Wünschen in exklusiver, zentraler Wohnlage, 652 m<sup>2</sup> voll erschlossenes Grundstück in Bahnhofsnähe.

**Interesse?  
Wir beraten Sie gern!  
Telefon: (09874) 6 88 60  
Ihr HÖGNER-BAUTEAM**

*Liebes HÖGNER-Bauteam,*

*fast ein Jahr Kuschelwand-Wohnen ist nun vergangen! Die Zeit verging wie im Flug und das Leben in unseren neuen vier Wänden ist einfach genial...! Mußten wir uns im letzten Jahr noch so mancher skeptischer Rückfrage aus unserem Bekanntenkreis stellen, so sind heute viele von dieser Bauweise begeistert. (...)*

*Das Wohnen in den Räumen bei gleichmäßiger und gleichbleibender Temperatur ist für unsere noch kleinen Kinder einfach klasse. Die Wände sind wirklich zum Ankuseln - ein bislang unbekanntes Gefühl! Auch die Gestaltung und Möblierung der Zimmer ist ohne oft störende, optisch anspruchslose und pflegeintensive Heizkörper einfach flexibler.*

*Auch im Sommer war das Wohnen super-angenehm, da die Massivwand für eine ausgeglichene Temperierung sorgte und dank ihrer Wärmespeicherfähigkeit vor einem schnellen Aufheizen der Räume schützt.(...)*

*Geniale Idee - perfekte Umsetzung - tolles Wohnfeeling...von unserer Seite absolut zu empfehlen!*

*Mit freundlichen Grüßen aus dem Kuschelwand-Haus*

